



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 17 "Lancken"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht nach § 13a BauGB

Gemeinde Dranske / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen.....	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	5
2. Planung	5
2.1) Städtebauliche Planung.....	5
2.2) Flächenbilanz.....	6
2.3) Erschließung.....	6
3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt	7

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 2. Änderung) umfasst eine Teilflächen des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung mit den Flurstücken 5/14 bis 5/16, 5/22 (teilw.), 5/36, 5/37 (teilw.), 5/38, 5/49 bis 5/46, 5/50, 5/51, 5/54 (teilw.), 5/67 (teilw.), 5/72 (teilw.), 5/73 bis 5/91, 5/98 (teilw.), 5/133 (teilw.), 15/3 (teilw.) der Gemarkung Lancken, Flur 1. Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst knapp 3,8 ha.

Die Planung erstreckt sich auf einen räumlich vergleichsweise kleinen Teilbereich des bestandskräftigen B-Plans Nr 17. Geändert werden folgende Festsetzungen:

- die Grünflächen werden gemäß städtebaulichem Vertrag in öffentliche und private Grünflächen unterschieden; die neu als privat ausgewiesenen Grünflächen werden in ihrer Abgrenzung an die angrenzenden Baugrundstücke angepasst und mit zusätzlichen Pflanz- / Pflegegeboten belegt,
- nach Erstellung und Bestätigung des Verkehrskonzepts für Lancken soll auf die ursprünglich geplante zusätzliche Anbindung des Gebiets von Osten verzichtet werden; die Straße wird im Randbereich auf einen Fußweg reduziert, Baugebiet und Baufenster werden nach Norden erweitert, um für die innere Straße einen optischen Abschluss zu erreichen.
- die bisherigen Sportflächen werden dem Feriengebiet zugeschlagen und für eine hochwertige Bebauung vorgesehen, die die neuen Bauplätze werden ergänzende Gestaltungsvorschriften festgesetzt,
- im Umfeld der Bowlingbahn werden Grünflächen für kleinteilige nichtstörende Sportangebote vorgesehen, das Maß der baulichen Nutzung wird an die verringerte Größe der Sondergebietsflä-

che angepasst,

- die Abgrenzung von Verkehrsfläche und Baugebiet wird im Änderungsbereich gemäß der inzwischen realisierten Erschließung durch Anpassung an die Flurstücksgrenzen präzisiert.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden ansonsten grundsätzlich unverändert übernommen. Auch die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden mit Ausnahme zusätzlicher Regelungen zu privaten Grünflächen unverändert übernommen.

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen B-Plans in der Fassung der 1. Änderung, die im Folgenden nachrichtlich abgebildet wird (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: B-Plan Nr. 17 in der Fassung der 1. Änderung (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Ziel der Planung ist die Optimierung des Baugebiets hinsichtlich Folgekosten, Erschließung und Nutzungsverteilung / -zuordnung.

Da die Planung der Verbesserung der Nutz- und Bebaubarkeit einer vorge nutzten Fläche im Innen-

bereich dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche wird nicht erreicht.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Dranske liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 werden gemäß dessen Nutzungsausweisung Sonstige Sondergebiete Ferienggebiet und Sonstige Sondergebiete Freizeit unterschieden.

Angesichts der beabsichtigten Änderung der Nutzungsart kann die 2. Änderung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Änderungsverfahrens berichtigt.

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Dranske liegt kein Landschaftsplan vor.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus der ehemaligen Raketenstation Lancken, von der noch einige der Bunker und Unterstände erhalten sind. Das Gelände wurde in den letzten Jahren als Wohn- und Ferienggebiet neu erschlossen und in großen Teilen mit Einfamilienhäusern neu bebaut.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Lancken“ in der Fassung der 1. Änderung (vgl. Abbildung 1) setzt für den Änderungsbereich neben den Verkehrsflächen vor allem

- öffentliche Grünflächen mit zentraler Durchwegung,
- Sonstige Sondergebiete Ferienggebiet,
- Sonstige Sondergebiete Freizeit/Sport fest.

Für das SO Freizeit/Sport wird eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 zugelassen. In den SO Ferienggebieten schwankt die GRZ je nach vorgesehenen Grundstücksgrößen zwischen 0,25 und 0,3 für eine gleichfalls eingeschossige offene Bebauung.



Abbildung 2: Luftbilder, Mai 2012

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich nach der erfolgten umfangreichen Neubebauung heute als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Lancken dar. Schutzgebiete befinden sich erst im weiteren Umfeld.

Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen.

Mit dem Verzicht auf die Sportanlagen an der bisherigen Stelle (Wegfall der bestehenden, aber ungenutzten Tennisplätze) werden potenziell störende Nutzungen aus dem Feriengebiet herausgenommen und damit mögliche Immissionskonflikte vermieden.

2. Planung

2.1) Städtebauliche Planung

Unterscheidung in öffentliche und private Grünflächen

Mit der Änderung soll eine Anpassung des Bebauungsplans an den städtebaulichen Vertrag erfolgen, indem in der Planzeichnung eine Differenzierung in öffentliche und private Grünflächen erfolgt. Zur Minimierung der Folgekosten für die öffentliche Hand hat die Gemeinde abweichend von ersten Überlegungen nur in begrenztem, notwendigem Umfang Flächen im Bereich der zentralen Grünanlagen übernommen. Die übrigen als Grünfläche ausgewiesenen Flächen sollen dauerhaft in privater Hand verbleiben.

Um den beabsichtigten Eindruck einer großzügigen inneren Grünzäsur zwischen den verschiedenen angrenzenden Baugebieten auch bei einer Privatisierung der Flächen zu erhalten, werden ergänzend Festsetzungen zur Bepflanzung der ausgewiesenen Grünflächen sowie ein Verbot der Errichtung von Zäunen und durchgehenden Hecken in diesem Bereich aufgenommen.

Verkehrsführung

Nach Erstellung und Bestätigung des Verkehrskonzepts für Lancken soll auf den ursprünglich geplanten Ausbau einer zusätzlichen Anbindung des Gebiets von Osten aus verzichtet werden. Die innere Erschließungsstraße wird im Randbereich daher auf einen Fußweg reduziert (als Verbindung zum geplanten Golfplatz, vgl. B-Plan Nr. 18A). Gleichzeitig werden Baugebiet und Baufenster nach Norden erweitert, um durch die vorspringende Bebauung für die Straße im Osten einen optischen Abschluss zu erreichen.

Entlang der bestehenden Straße werden im Bereich vor dem bestehenden Teich ergänzend öffentliche Parkplätze als Besucherstellplätze für das angrenzende Baugebiet vorgesehen. Im Winter stehen die Parkbuchten als Fläche für Schneeablagerung zur Verfügung.

Nutzungsverteilung / -zuordnung

Die bestehenden Sportanlagen (Tennisplatz) wurden in der Vergangenheit als erste Infrastruktureinrichtungen in Lancken angelegt, halten aber den Anforderungen eine wirtschaftlich tragfähigen Betreuung nicht stand. Die Tennisplätze werden derzeit kaum noch genutzt und sind mangels Unterhalt teilweise in einem nicht mehr beispielbaren Zustand. Zudem wurden jüngst zunehmend Befürchtungen aus angrenzenden Bereichen wegen möglicher Immissionskonflikte laut, was zumindest bei unbeaufsichtigter Nutzung auch während der Ruhezeiten nicht von der Hand zu weisen ist.

Sinnvoll und notwendig ist daher eine Zusammenfassung der Angebote zu größeren betrieblichen Einheiten, d.h. eine Anbindung an das geplante Golfhotel (bzw. Golfplatz). Sportangebote wie Tennis erfordern allgemein eine kontinuierliche Pflege und Aufsicht und können daher als gewerbliche Angebote (d.h. ohne verantwortlichen Sportverein) nur in funktionaler Anbindung an einen größeren (Beherbergungs-)Betrieb wirtschaftlich getragen werden. Die entsprechenden Flächen stehen im Bereich des Bebauungsplan Nr. 18A zur Verfügung (Sondergebiet Golf für Beherbergungsbetrieb mit sportlicher / touristischer Infrastruktur). Kleinteilige Angebote können angrenzend an die

Bowlingbahn als Grünfläche realisiert werden.

Die im Umfeld des Teichs frei gewordenen Flächen sollen in Aufnahme der angrenzenden Siedlungsstruktur arrondierend als Einfamilienbauplätze erschlossen werden. Die Bauplätze weisen angesichts der Randlage sowie der Nähe zum Teich eine hohe Lagequalität für eine Wohn- und Ferienwohnnutzung auf, was durch eine entsprechend hochwertige Bebauung unterstützt werden soll. Grundstücksteilung und Baufenster werden auf die notwendigen Abstände einer Rohr- / Reetdeckung hin ausgerichtet. Zudem werden in Anlehnung an das sog. Künstlerdorf im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18A (So Feriengebiet, Teil B) für die neuen Bauplätze ergänzende Gestaltungsvorschriften hinsichtlich Dachgestaltung und Grundstücksabgrenzung erlassen, so dass ein in sich geschlossener Abschnitt entstehen wird. Durch das vergleichsweise homogene Erscheinungsbild wird der Bereich, der am Übergang zwischen der Nord-Süd orientierten Siedlungsstruktur Lanckens (Zu den Kranichfeldern) und der West-Ost Achse der Golfanlagen (Zum Golfpark) liegt, als strukturierendes Element in der Ortslage wirksam.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet nur vergleichsweise gering. Die Baugebietsflächen nehmen um 952 qm zu., die zulässige Versiegelung erhöht sich in den Baugebieten um 267 qm. Im Bereich der Änderung verhält sich die Flächenbilanz wie folgt.

Nutzung	Flächen Bestand	Flächen Planung	Zulässige Versiegelung Bestand	Zulässige Versiegelung Planung
SO Feriengebiet	12.799 qm	18.422 qm	5.285 qm	7.423 qm
SO Freizeit	10.475 qm	5.804 qm	5.584 qm	3.713 qm
Verkehrsflächen	2.579 qm	2.432 qm		
Grünflächen	15.187 qm	14.382 qm		
Wasserflächen	563 qm	563 qm		
gesamt	41.603 qm	41.603 qm	10.869 qm	11.136 qm

* unter Berücksichtigung des § 19(4) BauNVO

2.3) Erschließung

Die Änderung wirkt sich nicht erheblich auf die Anforderungen an die Erschließung aus.

Verkehrliche Erschließung: Das Plangebiet ist über die neu errichteten Gemeindestraßen (Zu den Kranichfeldern, Zum Golfpark) erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an. Die neuen Baufelder in zweiter Reihe können durch kurze private Stichwege erschlossen werden, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden.

Feuerlöschteich: Der Feuerlöschteich (Flurstück 5/54, Flur 1) wird unter Bezug auf § 2 (1), 3. Absatz des Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Dranske und dem Vorhabenträger vom 01.12.2012 / 28.02.2013 entsprechend den brandschutztechnischen Vorgaben hergerichtet und an die Gemeinde Dranske unter folgenden Voraussetzungen übergeben:

1. Grundberäumung und Einzäunung auf der Grundlage der Abstimmung des Vorhabenträgers mit Herrn Hanisch (Landkreis Vorpommern/Rügen) vom 16.10.2012,
2. Durchführung der Einmessung,
3. Herstellung der Zuwegung.

Niederschlagswasserentsorgung: Auf Grund der verdichteten Bebauung und den anstehenden Baugrundverhältnissen kann von einer vollständigen Versickerung auf den Baugrundstücken nicht ausgegangen werden. Das anfallende Niederschlagswasser auf den neu hinzukommenden Baugrundstücken ist daher über private Leitungen in den bestehenden Feuerlöschteich einzuleiten.

Dieser Feuerlöschteich verfügt über eine Überlaufleitung DN 200 und kann somit als Regenrückhaltenbecken genutzt werden.

3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 2. Änderung erstreckt sich auf eine bebaute / bebaubare Fläche nach § 30 BauGB. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Schutzobjekte (Biotope, geschützte Bäume) sind nicht betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht erkennbar. Die in der Ortslage Lancken geplanten und zulässigen Nutzungen werden hinsichtlich ihrer Art nicht verändert. Der Kapazitätswachstum an Einfamilienhäusern (acht zusätzliche Bauplätze für Wohn- und Ferienwohnnutzung) ist bezogen auf die Größe des Ortsteils insgesamt unerheblich.

Die neuen Bauplätze liegen im Bereich flächig befestigter Sportanlagen. Mit der Umnutzung muss die zulässige GRZ von 0,2 auf 0,25 moderat heraufgesetzt werden. Damit erhöht sich die zulässige Versiegelung rechnerisch um 977 qm.

Die Grünflächen bleiben in annähernd gleichem Umfang erhalten. Durch ergänzende Festlegungen zu Bepflanzung und Pflege wird der extensive Charakter auch bei Privatisierung der Flächen erhalten. Die festgesetzte Randeingrünung, die Grünfläche als Puffer um den Teich sowie die bisherigen Pflanzgebote auf privaten Grundstücken werden berücksichtigt.

Der Teich einschließlich seines Uferbereichs (Pufferzone) bleibt eingezäunt und wird erhalten. Damit wird die zentrale Forderung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Ursprungsbebauungsplan, Störungen der Amphibien durch anthropogene Präsenz durch Abschirmungsmaßnahmen zu reduzieren, nachhaltig erfüllt. Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Errichtung von Amphibienleiteinrichtungen während der Bauzeiten, keine Pflege der Grünanlagen in der Ferienhausanlage bei Anzeichen amphibischer Wanderaktivitäten) werden durch die Änderung nicht betroffen und können wie im Artenschutzbericht beschrieben, auch weiterhin umgesetzt werden. Diese Maßnahmen entziehen sich jedoch angesichts der Ausrichtung auf die Bauphase bzw. die Pflege der Freiflächen einer planungsrechtlichen Fixierung; sie sind aufgrund § 42 BNatSchG aber zu beachten.

Die Vernetzung der Kleingewässer mit Sommer- und Winterlebensräumen außerhalb des B-Plan-Gebietes (relevant hier ein Korridor zu dem östlich gelegenen Pflanzstreifen) wird durch die kleinteilige und lockere Einfamilienhausbebauung eher besser gewährleistet als bei einem Sondergebiet Sport- und Freizeit mit entsprechend großflächigen Sporteinrichtungen (z.B. Tennisplätze). Die Vereinbarkeit einer lockeren Wohnbebauung im Umfeld der Teiche mit den Erfordernissen des Artenschutzes zeigt sich generell an der Besiedlung der Teiche innerhalb der Ortslage Lancken, die eine ähnliche Artenzusammensetzung in vergleichbaren Populationsstärken aufweisen.

Die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb gültig.

Gemeinde Dranske, Juli 2013

ausgefertigt: 1.10.2013

R. John
R. John
amt. Bürgermeisterin
(1. Stellv.)

